建築設計・工事監理契約の紛争リスクに関する研究

（小規模建築プロジェクトの場合）（素案１１）

司法支援建築会議調査研究部会

はじめに

司法支援建築会議調査研究部会は、「建築紛争」の合理的な予防と救済（リスク回避等）に資する課題を検討する役割を担っている。

建築物又は建築活動に関する紛争は、様々な場面で発生する。中でも設計又は工事監理業務に関する紛争は、紛争当事者の一方である設計者（又は工事監理者）が組織的、財政的な対応能力に限界がある場合が多い。この２種類の限界は、いずれも容易には解消できないのではなかろうか。

前者に関しては、現実の紛争の事案では、設計者が、無防備のまま設計契約を進め、予期せぬ事態の発生により、耐え難い損害を被る結果に陥る場合が少なくない。

後者に関しては「保険制度」を拡充して対応するのが国際的に見て普遍的である。しかし、我が国においては十分に普及していない。

このような背景の下で、今回は建築の設計業務（契約）に関する紛争を採り上げ、その合理的な予防と救済（以下「紛争処理」と略す）に役立つ確かな視点を研究することとした。特に紛争の予防に関しては、小規模住宅で、注文者が「一般消費者」（建築技術、法制度等に詳しくない者）の場合、換言すれば、戸建住宅プロジェクトを検討の中心的な対象にした。

ところで、紛争の予防と合理的な解決のための対策は、対象である建築物特有の性質等に立脚したものでなければ、十分に機能しない。しかし、後に述べるように、現実の建築紛争の場面（争点、紛争当事者の状況、建築物の種類等）は、多様なので、一概に論じることができないとも言える。一般に、一つの紛争事案に対して、妥当な処理方法が複数あると考えられる。

また、紛争は、当然、「静的」な事象ではなく、時間の経過や場面の展開、これに応じた情報の収集等により内容が変化する「動的」なものである。

従って、本研究は、これらの諸点を十分に捉えていないおそれがある。しかしここでは、与えられた課題の広がりと構成を同時にかつ明晰に捉えるために、建築設計業務の紛争に関して重要と思われる特徴を簡潔な箇条書きに整理し、順序付けを施している。なお業務の技術的内容は対象としていない。

括弧内の箇条書きが、検討結果である。その下、括弧外の記述は、注であったり、論点の解説である。

なお、分析作業は、次の手順で進めた。

①　建築物の特徴の検討、②　設計業務等の特徴の検討、③　結論的提案

先ず、①においては、建築物と通常の生産物との比較によりその特徴を明らかにし、次に②においては、建築設計契約等における紛争の原因を分析し、これらの結果に基づいて設計契約の紛争リスクのメカニズムを検討し、最後に、本稿の課題に関して若干の対応策を提言することとした。

現実の設計工事監理の場においては、紛争の予防に、紛争処理の場においては、迅速公正な解決に、少しでも寄与できれば幸いである。

第１章　建築物の特徴　（設計契約対象の特徴）

1.　設計の対象である建築物は、他の生産物と比較して次の特徴をもっている

1.1．建築物は、大部分が現場注文生産で造られる。

1.2．建築主等の用意した敷地「現場」において、建築主等の「注文」に応じて造られる
（一品注文生産）

1.2.1．一般の工業製品は「顧客の顔を見ない」で計画的に多量に工場で作られる
（多量計画生産）（品質管理容易）

1.2.2. 膨大な点数の部品･部材をプロジェクトに応じて、分業して生産する
（重層下請け）

1.3._大部分が自然環境の中で「生」の素材を使用して手作業で造られる

1.3.1．安定した品質を実現することは容易でない、従って不具合が少なくない

1.4．建築物の多くは「文化」を表現している。　（モニュメンタルな建築物、街並等による文化的価値の形成）

1.5．建築物は、強い外部効果をもっている　（正又は負の社会的資産である）

1.5.1 社会的規制が重層的にかけられている

1.6．建築物の基本的性能（品質）の多くは、容易には確かめられない（見えない品質）

1.7．基本的性能は「安全性」等であるが、その保証は容易でない

1.7.1「外乱」に対し安全確保が求められるが、安全性の保証は困難である

1.8．建築物は、建築家の「作品」である場合がある　（デザイン至上主義）。

1.9．建築物は、通常、移動させない　（「不動産」）

1.9.1 建築物は、周辺環境により評価が異なる

1.10. 同一物が存在しない　（⇔　1.2.）

1.10.1　比較評価困難　（⇒　適正価格不明）

1.10.2　代替困難　（⇒　履行不可逆）

（補則解説）

建築設計の紛争処理上、重要な特徴を挙げるとすれば以下の５点ではなかろうか。

①建築物は、建築主の用意した敷地に、建築主の注文に応じて、造られる。(1.1)(1.2)

②建築物は、現場注文生産で造られる（自然環境、生の素材、手作業依存）(1.1 、1.3)

③建築物の基本的品質は、容易には確かめることができないものが少なくない（1.6）

④基本的性能（安全性等）は、その保証が容易でない（1.7.)

⑤建築物は、建築家個人の「作品」である（1.8）

①の特徴により、建築主が大小取り混ぜて多様な注文を出し続け、しかもしばしば変更するのは一般的である。設計者は自己の意識②と建築主の意識①の間にズレがないか、慎重に確かめる必要がある。ズレを適切に処理しないと「信頼」を損ねる一因となる。

「品質責任」という言葉がある。それは、「契約上又は社会通念上期待される品質を実現する責任」と言える。この観点からは、①②③④の特徴が重要である。特に「安全性」に関しては、第三者に対するものも含めて、設計者には、法律的に「善管注意義務」が課せられている。

「外部効果」（1.5）とは、建物使用者、近隣、社会等に対する影響のことである。通常、建築物に関してはその悪影響（負の外部効果）を抑制するため、建築主、設計者等が守るべき最小限の基準が定められている（建築規制）。この点に関しては、主として「近隣紛争」の分野の課題であるが、注意を要する。

建築設計に関する紛争処理のためには、設計者及び建築主が、上記の特徴を理解する必要がある。しかし、建築主等に対しては、説明は容易ではない。

第２章　建築設計の特徴

２．建築設計は、建築主等の「注文」に応じて、立地条件、環境条件、法令基準あるいは予算などの与えられた制約条件の下で、建築主等の要求を満たす建築物を創る目的で、設計者が主体的に行う創造的な活動である。

2.1. 建築設計は、手続としてみると、建築主等が日常言語によって発する「注文」（要求、制約条件）を専門的な言語及び記号による「指図」に「変換」する（翻訳する）ことと見なすことができる。

2.1.1　但し、逐語的な翻訳ではなく「創造的な変換」である

2.1.2　 変換の過程はダイナミックで、新しい要求が付加され、対立する要求は調整され、多数の提案が吟味される。

2.2.　設計業務の成果（内容）は、建築物の生産方法を具体的に「指図」する情報の集まりである。

2.2.1. 生産方法を指図する情報は、原則として設計者により、矛盾無く、欠落無く体系的にまとめられる。これが設計業務の成果である。

2.2.2.　建築主等は、通常、変換の結果である設計図書の内容（指図情報）を十分には理解できない。

2.3.　設計図書は物的にみると、言語・記号により、指図情報を記載したメディア（媒体）と見なすことができる。成果そのものではない。

2.3.1.　設計図書は、設計業務の成果である「指図情報」の記録伝達手段である。

2.3.2　 設計図書に記載された言語・記号は、設計対象の建築物の性質及び関係を過不足無く記録し伝達することができない（記号の抽象性、多義性等）

2.3.3.　言語・記号が指示する意味内容（設計図書の理解内容）を、発信者（設計者）と受信者（建築主等）の間で一致させることは容易でない

2.3.3.1　部材、構法等の標準化は、理解のズレを少なくする点で、有効である。

2.3.4.　指図は、それだけでは、物的結果（契約目的の建築物及びその部分の品質、性能、外観、出来映え等）の実現を保証できない（非請負性）

2.3.5　結果を保証できる者は、指図に従って施工する施工者である

2.3.6.　設計図書には市場価値がない（注文主以外の者はとって価値がない）

2.4　設計は、目的別に意匠設計、機能設計、生産設計に分けることができる

2.4.1　 建築設計は、主に「現場注文生産」が原因で（← 1.1、 1.2）、事前に、生産設計を綿密に行うことは、設計者にとっては容易でない。

【補足説明】

設計図書は設計契約の成果として基本的な物であるが、成果の本質は指図情である。

注意すべきは、①　建築主等は、設計図書（媒体）に記載されたの内容（指図情報）を、通常、理解できない。②設計者も、設計図書に記載さした言語や記号により、設計対象の建築物の指図情報を過不足無く記録し伝達することができない。そのため、建築主等は、設計図書が期待に合致する建築物を造るに十分かどうかを確かめることができず、設計意図が施工者十分には伝わらず、誤解が訂正されないこともある。

「標準化」は、理解のズレを少なくする上で有効であるが、失うことも多々ある。

建築物の設計契約では、しばしば、設計者に対して厳しい「品質責任」が問われる。しかし、建築設計業務の主体は、業務の対象からして、本来、基本的性能設計、機能設計及び意匠設計なのではなかろうか。少なくとも、瑕疵紛争の予防救済等に有効な品質管理的業務は、生産設計の役割である。意匠設計又は機能設計の役割ではない（但し、施工過程で、建築士が行う「工事監理業務」の役割の一部には含まれる）。

2.5　建築主等の注文

建築主等の注文は、目的とする建築物に関する期待（要求）と制約条件から成る

2.5.1.　建築主等の注文は、主として日常言語で、表現される（2.1 ）

2.5.1.1　日常言語に表していない要求を抱いている場合がある

2.5.2.　建築主等の注文は、具体的でないことがある。確定的でない場合がある。

2.5.3.　建築主等の注文は、設計者等の説明により、しばしば変化する。

2.5.4.　建築主等の注文は、相互に矛盾することがある。実現できない要求もある。

2.5.5.　建築主等の注文は、「違法な」場合がある。

2.5.6.　建築主等が、設計者に伝わらない「思い込み」をしている場合がある（2.3.3.）

2.6　設計内容と設計条件の理解と合意

建築主等の注文（要求）は、通常、設計業務により、設計条件等に整理される

2.6.1　設計条件及び設計内容は、非日常的な言語・記号で表現される場合が多い

2.6.1.1.　建築主等は、設計内容を十分には理解できない（⇔ 2.2.2　建築主等は多くの場合、設計図書の内容（指図情報）を十分には理解できない。）

2.6.2　建築主等は、設計条件を誤解することがある（丁寧な説明と記録が不可欠）

2.6.3　設計者が、建築主等の期待、注文内容、理解の状況（範囲と深度等）を把握あるいは確かめるには、限界がある　（**完全把握困難１**）

2.6.3.1.　設計者は、あらかじめ自己の作成した指図情報（設計）から、出来上る建築空間の性質を認識できるとは限らない。　（**完全把握困難２**）

2.6.3.2. 施工段階における設計行為は、有効な場合がある。　（監理業務の一部）

2.6.4.　建築主等は、通常、建築学の知識がないので、契約の成果物である設計の内容（専門的な言語・記号で書かれたもの）が、注文の内容（期待）と一致しているかを、十分に確かめることができない。（合意の不完全性）

2.7　合理的期待形成努力

設計者は、建築主等に対して設計内容を繰り返し説明し、理解の内容を確かめ、建築主等の期待に、誤解や欠落が無く、実現可能なものとなるよう「合理的期待の形成」に努力する必要がある。（2.6.4　不完全合意への対応）

（補足説明）

建築主等の注文に含まれる建築物のイメージは、一般的に、当初は曖昧かつ抽象的で、実現不可能なものもある。しかも契約履行過程で注文自体が変わる場合が多い。これを具体的な設計にまとめ上げていくには、注文主の協力が不可欠である。従って、設計業務は、建築主等との長期にわたる共同作業（協力関係）の維持がその基礎になければならない。

しかし、契約当事者がコミュニケーション能力が豊かとは限らない。建築主は、通常、経験が浅く注文を適切に具体的に提案をする手段を持たない。契約の成果物である「設計図書」も専門用語や記号で記述されているので、十分には理解できない。自己の期待に合致した建築物が建てられるかどうかは、適切に判断することもできない。ここに、建築設計契約の困難さがある。

建築設計契約においては、契約成立に必要な「合意」が完全ではない点に特徴がある。このことが原因で発生する建築紛争は、不可避である（いつ起きても不思議はない）。

紛争の予防と救済のためには、設計者は、「合意の不完全性」を理解した上で、「説明」や「提案」、「確認」や「記録」等にコストと時間をかけ、建築主の期待の内容には誤解がなくかつ実現可能なものとなること、即ち、「合理的期待」の形成を目標に、相互理解を深めることが必要と考える。

第３章　設計・工事監理契約の特徴

3.　建築物の設計・工事監理契約には、無視できない独特のリスクがある。

3.1.　建築の設計設計（工事監理契約を含む）は、合意が不完全なまま締結され履行される点が独特のリスクが発生する主たる原因ではなかろうか。

（← 2.6.4.参照）

3.1.1　注文の内容は、契約締結時には、具体的に明確ではなくしかも変化する

3.1.1.1　契約の成果物である設計内容は、設計業務の進捗につれて変化する

3.1.2　注文の内容は、実現できないものもある。（予算、法規制、地盤条件等）

3.1.2.1　注文の実現可能性は、契約前に確かめることは必ずしも容易ではない

3.1.2.2　実現可能性を調べるための費用は支払われない場合がある

3.1.3　不完全な合意の下では、契約期間中も契約完了後も紛争が起こりやすい

3.1.4　業務遂行途中で契約が破棄され、費用は支払われないことがある
ことがある

3.1.5.　設計契約は、通常、同時履行ができない（注：出来高と支払が一致しない）

3.1.5.1　契約が中断すると、通常、無視できない損害が設計者側に発生する。

3.1.5.2　中断し、または未完成の成果物（設計図書）は、建築主には、通常、無価値である。

3.1.5.3　建築物が完成するまで、業務報酬が支払われないことがある。

3.1.5.4　完成した建築物に瑕疵があることを理由に、設計業務報酬の一部又は全部が支払われないこともある

3.2.　現実の設計・工事監理業務は個別性が高く多様であるが、本研究では、一連の業務プロセスを法令の定めに適合するように、概ね次のように分けて、内在するリスクを検討することにした。

(1) 設計の準備過程、(2) 設計契約の履行過程、(3) 工事監理契約の履行過程
(4) その他計画関連業務の実施過程

これらの過程では、設計計画に関する重要な情報交換や意思決定が行われる。特に、(2) 以降の過程では、多数の細かな注文や変更、追加注文が発生する。

3.3..　各過程で建築主等から新たな注文が出るが、しばしば、抽象的、流動的かつ曖昧なことがある。

3.3.1　設計者は、一つ一つの注文に誠実に対応し、できるだけ理解にずれが生じないように、繰り返し説明し、正しい具体的なイメージを与えなければならない。

3.3.2.　紛争リスクを回避するためには、処理、対応の内容をコストをかけてでも文書等に記録することが有効である。

3.4　また、各過程の適当な時期には、相当な準備の下に、建築主等に対して、敷地調査の立会を求め、さらに参考となる建築、模型、あるいはＣＧ等により、説明して要求内容を確認し、事情が許せば実例による確認を求めることが、極めて有効である。

3.4.1.　特に、後戻りのできない過程の着手前の確認は重要である。

3.5.　建築の設計契約の不完全合意の危険を補うには、「信頼」が不可欠である

3.5.1.　信頼の獲得・維持には定石がない（但し、2.7 合理的期待形成は有効）

3.5.1.1.　信頼の喪失は、突然、やってくるように見える

3.5.2.　契約締結の前に、建築主等に対して「上手に」確かめるべきことが多数ある

3.5.3.　建築主等の注文には、早期の「契約回避」「中断」が合理的な場合がある。

3.5.4　正式の契約を結ぶには建築士法の定める所定の手続（重要事項説明）が必要であるが、そのためには、事前に建築主を交えた一通りの検討が必要に

なっているである（3.6.3）（二重の同意）。

3.5.5.　建築主等は、この一通りの作業が終了しても、契約することを嫌う場合がしばしばある。その場合、建築計画は中断されるので、リスクを拡大させないための工夫が必要になる。

3.6.　設計準備過程のリスク回避

設計者は、建築主が希望する建築の計画に一定の「目途」をつけるために必要な作業に着手することを､建築主等から書面により依頼を受けることが有効である。これにより、設計契約直前の段階で計画が中止され、設計準備作業が無になるリスクをある程度回避することができる。

書面の名称を【設計準備依頼書】（別記、最後尾）とする。

書面による依頼がない場合に、設計を進めると、リスクを取ることになる。

3.6.1　設計の準備の過程では、設計者は、相互理解を深めるために、建築主等と協力して、概ね次の事項を明確にする。（設計業務ではなく「**準備業務**」）

①敷地条件　②計画の基本方針　③スケジュール　④事業予算の計画等

（準備業務は、「設計業務」とは異なり、その主目的は、紛争リスク回避の基礎である「情報の共有」と考えている。）

3.6.2.　設計者は、着手の過程で建築主等の説明、関係者の面談、敷地の調査確認等によって、設計に必要な情報を「交換」するだけではなく、建築主等の「個性」、近隣関係、建築計画の背景等を可能な限り総合的に把握することがリスク低減上有効である。

3.6.3.　設計者は、正式の契約を結ぶ前の適当な時期に、建築主等に対して、法令に定められた「重要事項」の説明を行わなければならない。

3.6.4.　設計の準備は、無報酬となる場合がある。

3.6.4.1　業務の遂行に必要な経費は、実費を建築主に請求する。

3.6.4.2.　実費（手続費用、外注費等）が支払われない場合は、業務を停止するのが妥当である

3.6.5.　設計者は、設計の準備において、計画が所期の目的を達成し、十分な実現性があり、リスクが小さいと評価した場合は、正式の契約（設計・工事監理契約）を締結し、設計業務を実施する。他の場合は、理由を説明して設計契約を回避する。

3.7..　設計業務の完了及び工事費概算の確認に関するリスク回避

3.7.1.　設計者は、リスクを抑制するためには、建築設計の特徴を理解して上で、業務実施中、一貫して、建築主と綿密なコミュニケーションを維持し、相互理解を深めることが有効である。

3.7.2　設計者は、実施設計図書（設計図、仕様書）及び工事概算額を提出するまた、確認済証を提示し、定められた業務を完了したことを示し、契約に基づき業務報酬を請求する

3.7.3.　工事概算額が予定を大きく上回る場合は、それを理由として、設計料未払いのまま、契約を解除される場合がある

（補足説明）（設計契約に関するリスク回避）

不幸な事態を避けるためには、建築主と設計者は、綿密にコミュニケーションを重ね、相互に、相手方の信頼性を確かめ、成果物（計画中の建築物）の諸元、イメージ等を具体的に矛盾無く整合するように「協力」することが有効である。しかしリスクの回避は容易でない。

全般的なリスクのプール（保険、供託制度等）は、理論的には可能であるが、現実には困難であろう。対象を特定のリスクに限定して、効率的な制度設計がなされることを期待する。

（工事監理契約に関するリスク回避）

3.8.1　工事監理契約に関するリスク回避は、簡単な課題ではない。

3.8.2.　検討の対象である現実の契約は。不完全なものも含めて、多様であるが、ここでは、四会連合協定の契約約款の規定を参考として検討する。

3.8.2.1　現実は、具体的な約定がない場合が多いが、これを検討対象にはできない。

3.8.3.　工事監理者の業務内容は、多様で、かつ臨機応変の対応を要するので、設計内容の特性、敷地・地盤の性状、施工者の能力・経営姿勢、建築主の理解度等により大きく左右されるものである。そこでこれらの条件を勘案した上で、業務内容を限定的に約定することが、リスク回避に不可欠である。

3.8.3.1　特に「工事監理業務」は、建築士法により抽象的に無限定に定義されている。その概要は、工事と設計図書との「照合、確認、指摘、結果報告等」である。

3.8.3.2.　大部分の建築工事は、建築士による「工事監理」を受けなければならない。（法定業務）。

3.8.3.3　但し、工事の是正は工事監理者の義務ではない。結果報告は義務である。

3.8.3.4　重要な点は、契約により具体的に業務内容が定めていても、建築士法が規定する抽象的業務が、優先的に、契約内容に含まれることになる。

3.8.3.5　しかし、この場合「工事監理業務」の内容は、照合確認の対象範囲、精度等、業務の実施に必要な技術的、具体的な規準類が定まっていない

3.8.3.6　設計図書が内容を具体的に明確に定めていないと「照合」は困難になる。

3.8.3.7.　工事監理業務は多種類、多様で、工事の状況にも依存するので、その仕様等を標準化（規準類を作成）することは困難である。

3.8.4. 工事監理者は、工事監理に関して、「無限に広い、無限に深い、無限に精度の高い確認」の履行責任を問われるリスクがある。　（形式的解釈）

3.8.5.　法令により業務を規制（強制）する場合は、必要最小限の規制内容を定めた具体的基準が不可欠である。

3.8.5.1　具体的基準が無ければ正しく施行できない。

3.8.6.　また、工事監理者は、工事監理の対象工事と設計図書に不適合がある場合は、その全てについて、「照合、確認、指摘、結果報告等」の不完全履行の責を負うリスクがある。　（悉皆確認主義）

3.8.7.　施工者の過失等で工事に瑕疵が生じた場合も、工事監理者は関係する業務の範囲が抽象的で広いので、過失責任を問われることがある。

3.8.8.　リスク処理上重要な点は工事監理業務の成果が「目に見えない」ことにある。

3.8.8.1　従って建築主等は、その効果や意義、コストを認識することができない。

3.8.8.2　工事監理者は、業務の不十分さを責められても、反証は困難である。

3.8.8.3. 業務の品質は、工事監理者の「専門家倫理」に多くが委ねられている。

3.8.8.4 工事監理業務に関する正常な評価あるいはリスクの回避については、現状の抽象的監理業務を前提とする限り、有効な対策がないのではなかろうか。

3.8.8.5 結局、リスク回避は、顧客の信頼の維持に大きく依存することになる。

3.8.9.　工事監理は、業務内容を建築主等の同意に基づいて、契約によって限定するすることに一定の合理性があることは明らかではなかろうか。しかし

3.8.9.1　.業務の範囲を契約により限定できないとすると、無意味である。

3.8.10　「建築主現場立会説明」の勧め：

法解釈論はともあれ。紛争を有効に予防する観点から、以下の内容を核とする監理的業務を契約の一部とすることを提案する

（補足説明）

工事監理の特徴について特に注意すべきて点は、照合、確認、報告が業務内容として

法令によって「抽象的で非限定的」に規定されていることである。従って、形式的な解釈によれば、無限の義務（リスク）を設計者（工事監理者）が負うことになる。

工事監理業務によって瑕疵の発生を予防できたと主張される場合は、反論は困難である点は注意を要する。特に、業界では通常、施工者の保証責任で修補される工事の不具合であっても、「指摘」義務のある工事監理者もまた、責任を追及される可能性がある。

工事監理対象の設計図書の記述が曖昧であったり、省略されていたり、十分に具体的でない等、事実上、工事と「照合」できない場合は、工事監理そのものが実施できない結果となる点は、注意すべきである。

3.8.11「建築主現場立会説明」の勧め（小規模建築物の場合の試案）

工事監理業務の一部として、少なくとも下記のタイミングで、建築主等に対して、工事現場において、設計及び工事の内容の要点等を説明し、理解を求める

3.8.12 各回の説明は、建築主の満足度と信頼を強固にするとともに、その応答の記録はリスク回避上重要な効果がある

第１回　敷地地盤調査時
第２回　布基礎配筋完了時
第３回　屋根（躯体）工事完了時
第４回　設備、配線(コンセント・照明)工事完了時
第５回　内装仕上げ工事完了時
第６回　工事完了時

【補足説明】

工事監理の内容を契約により限定することは、違法とする解釈に従い、抽出確認方式等の工事監理方式の提案を止め、紛争予防の有効性を重視したリスク回避方策を考えた。

第４章　業務報酬に関するリスク回避

4.1.　業務報酬額の算定は、従来、「料率方式」によることが多いが、国土交通省告示１５号に定める業務報酬基準よることが推奨されている。

4.2..　報酬の支払時期は、契約書に明確に規定する。通常（小規模建築の場合)、
①契約締結時　②基本設計完了時　③実施設計完了時　④上棟時
⑤建物竣工時　となる。

4.3.　通常、報酬支払は滞りがちになる。建築基準法関係手続等のタイミングと業務報酬支払請求を連動させると建築主を説得しやすいこともある

4.4.　契約を同時履行状態に近づけることは、重要な営業努力である。
例えば 4.3 により
設計業務費の支払時期は、設計完了時に代えて確認済証の交付時
工事監理業務費の支払時期は竣工時に代えて検査済証の交付時　とする。

4.5.　小規模建築の場合は、設計業務費及び工事監理費を「竣工時一括払い」と、大きくまとめられることもある。

4.5.1　しかし本来、設計と工事施工は別種の業務であるので、設計完了時の設計業務費の支払いは、契約上必須の事項である。しかも履行されない場合は、人件費を主体とする設計事務所経営のリスクを著しく増大させる。

4.6.　実施設計終了及び工事費概算の説明
設計者は、実施設計図書（設計図、仕様書）及び工事概算額を提出する。また、確認済証を提示し、定められた業務を完了したことを示し、契約に基づき業務報酬を請求する。

4.7　工事概算額が予定を大きく上回る場合は、それを理由に。設計報酬未払いのまま、設計契約を解除される場合がある。

【補足説明等】

第５章　建築計画関連業務

5.　設計工事監理業務以外の計画関連業務のリスク回避

いずれの業務においても、建築主、業務関係者等と良好なコミュニケーションを維持することがリスク回避上基本的事項である。

今回の検討対象の中心は設計契約の紛争処理なので、竣工（引渡時）の一部を除き、具体的な検討は、次回以降とする。

5.1　竣工時の引渡業務におけるリスク回避

各種取扱説明書、各種保証書、検査済証、関係施工者リスト、竣工検査等の書類を、簡単な説明とともに、建築主に引き渡す。

5.2.　通常、説明は簡単（形式的）なものなので、建築主が全て理解したと考えることはできない。設計者は、建築主との間に、新しい関係（瑕疵担保責任関係等）（責任期間１０年）が始まったと理解すべきである。

5.3..　良好な「新しい関係」が築かれるように、コミュニケーションを工夫すべきである。

5.3.1.　築くことに成功した場合は、これを利用して、業務の展開を図ることができる。

5.3.2　築くことに失敗した場合は、成果を生まない「茨の道」を歩むこともある。

【補足説明等】

第６章　設計契約に関する責任保険（紛争処理の財政問題）

6.　建築設計責任保険

6.1　特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が施行されて間がないが、住宅事業者には、供給した住宅に関して、瑕疵担保責任とこれを履行するに必要な財政的手当（供託又は保険）をすることが義務づけられた。

6.2　設計者には義務付けられなかったが、現実には、住宅事業者と契約関係にある設計者は、「代位求償」を求められる可能性が無視できない。

冒頭に触れたように重要な課題ではあるが、今回は取り扱わない。建築設計業界には早急な対応が望まれる。

まとめ

現在、建築界は様々な社会・経済的環境の変化に曝され、適応を迫られている。適応に失敗しないためには、環境の変化を無視することなく、対象である建築物の特性を十分に理解した上で、対応策を考えなければならない。

建築設計業務に関する紛争の予防と合理的な解決には、これまでの検討結果によると、次の課題が重要であると考える。

①「建築設計の特徴」の理解

②　設計者と建築主等との間の綿密なコミュニケーションの確立

③　契約の基礎に「信頼」の構築、維持

④　書面による業務受託契約の締結過程と履行過程の記録

⑤　「合理的期待」の形成努力

⑥　「設計準備依頼書」の締結

⑦　「建築主現場立会説明」の実施

⑧　責任保険等への加入（紛争処理の財政問題）

紛争をそのメカニズムに立ち戻って眺めると、2..6..3.、2..6..4.等.に基づく注文と成果物に関する建築主等と設計者の相互理解の困難（合意の不完全性）は、紛争処理上、重要な課題であるが、解決が容易でないことが分かる。

対策としては、建築規制法だけではなく、契約法、不法行為法、刑法を初めとする建築関係法制度に関する技術者教育の拡充､設計業務等における建築主等に対する｢説明」の標準化、「合理的期待形成技術」の工夫、「建築主現場立会説明」の実施等が有効な手法ではなかろうか。

以上審議継続中）

設計準備依頼書（大井委員発案）3.6 参照

私は下記に示す住宅の設計の準備を＿（設計者名）＿に依頼します。

敷地条件、計画の基本方針、工期、予算等の目途がつきましたら、正式に設計工事監理契約を結びます。

万一、計画が中止になったり、設計を依頼しなくなったりした場合には、それまでにかかった費用の実費相当分は負担します。

記

- 敷地の所在地　　　：
- 住宅の概ね の規模　：
- 希望する概ねの工期：
- その他特に記すこと：

平成　　年　　月　　　　　　　　　　　建築主住所：＿＿＿＿＿＿＿＿

建築主氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿

以上

司法支援建築会議　調査研究部会

2013 年度部会委員名簿

部会長　松本光平（元・明海大学）

委　員　生田義昭

委　員　岩松　準（建築コスト管理システム研究所）

委　員　大井清嗣（(株)建築支援）

委　員　後藤伸一（ゴウ総合計画）

委　員　櫻井一弥（東北学院大学）

委　員　杉山義孝（日本建築防災協会）

委　員　竹市尚広（竹中工務店）

委　員　柳瀬高仁（(株)ジャスト）

委　員　山口昭一（東京建築研究所）